

## **Protokoll der 2. ordentlichen Generalversammlung der Genossenschaft Rössli Mettmenstetten**

Datum        Dienstag, 28. Juni 2022  
Zeit         19:30 Uhr  
Ort          Saal Restaurant Rössli

### **Traktanden**

1. Begrüssung
  - 1.1. Beschlussfähigkeit, Feststellung der Stimmberechtigten
  - 1.2. Wahl des Stimmenzählers
2. Protokoll der ausserordentlichen GV vom 25. Oktober 2021 (Beilage)
3. Kauf Liegenschaft Rössli
  - 3.1. Information Kauf Liegenschaft
  - 3.2. Information Finanzierung / Baukredit
4. Jahresgeschäfte
  - 4.1. Bericht des Vorstandes / Jahresbericht des Präsidenten
  - 4.2. Jahresrechnung (Beilage)
  - 4.3. Bericht der Revisionsstelle (Beilage)
  - 4.4. Entlastung des Vorstandes
  - 4.5. Budget 2023 (Beilage)
5. Wahlen
  - 5.1. Wahl Vorstand (Beilage)
6. Anträge
  - 6.1. Der Genossenschafter/innen (keine Anträge eingegangen)
7. Diverses
  - 7.1. Information Stand Baubewilligung Aussenlift
  - 7.2. Terminplanung Sanierung und Umbau
  - 7.3. Mitglieder mutationen
  - 7.4. Information Pächtersuche



## 1. Begrüssung

Der Präsident Markus Tschan begrüsst die Genossenschafter und Genossenschafterinnen zur heutigen Versammlung.

### 1.1. Beschlussfähigkeit, Feststellung der Stimmberechtigten

Er hält fest, dass die Einladung statutengerecht erfolgt und die Generalversammlung beschlussfähig ist. Von den aktuell 253 Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind inkl. Vertretungen 67 Stimmrechte vertreten. Das absolute Mehr beträgt 35.

Entschuldigt haben sich:

- Hanspeter Bösch
- Beni & Trix Federer
- Ruedi Graber
- Rudolf Grau
- Christian & Magie Gut
- Louis Hafner
- Martin & Rebekka Heggli
- Armin Heller
- Werner Kehrl
- Elisabeth Müller
- Franziska Pfenninger
- Itolino Ruggero
- Dorli Sidler
- Bruno Sidler
- Silvia Stäger
- Daniela Steinmann
- Verena Tobler
- Beat Villiger
- Ruedi & Ruth Werder
- Cornel Wiget
- Ernst Zingg

Speziell begrüsst Markus Tschan die jüngste Genossenschafterin Simea Eisenegger, die durch ihre «Kuchenverkaufsaktion» einen Erlös von CHF 2'753.40 erzielte. Der Betrag wurde von Vreni Spinner spontan auf CHF 5'000.—aufgerundet.

Der Präsident erwähnt, dass die Genossenschaft sich im letzten Jahr auch von drei Mitgliedern verabschieden mussten und die anwesenden erheben sich zu Ehren von: **Irmgard Schmid, Heiri Müller und Werner Eugster**

Wir werden die Verstorbenen immer in unseren Herzen tragen.



### 1.2. Wahl der Stimmenzähler und Vorstellung Vorstand

Brigitte Perret und Christian Küng werden als Stimmenzähler vorgeschlagen und einstimmig gewählt.

Der Vorstand stellt sich vor und Markus Tschan bedankt sich bei seinen Kolleginnen und Kollegen für deren Einsatz im vergangenen Jahr.

## 2. Abnahme Protokoll der ausserordentlichen GV vom 25. Oktober 2021

Das Protokoll wurde per Newsletter allen Genossenschaftsmitgliedern zugestellt. Jenen Personen, welche keine E-Mail-Adresse haben, wurde das Protokoll per Post zugestellt.

Es ist eine Ergänzung von Louis Hafner eingegangen, der sich an der Verwendung des Gendersternchens störte. Ansonsten sind keine anderen Änderungen eingegangen. Der Präsident fragt die Versammlung an, ob es zum Protokoll noch Fragen oder Änderungswünsche gibt. Da dies nicht der Fall ist, wird über das Protokoll abgestimmt. Das Protokoll der ausserordentlichen GV vom 25. Oktober 2021 wird **einstimmig genehmigt** und die Erstellerin, Priska Wyser in Vertretung von Monika Kramer, verdankt.

## 3. Kauf Liegenschaft Rössli

### 3.1. Information zum Kauf der Liegenschaft Rössli

Markus Tschan führt aus, dass nachdem die Abklärungen betreffend Finanzierung weit fortgeschritten waren, Anfang 2022 der Kaufvertrag erstellt werden konnte.

Danach erfolgte das Prozedere beim Bezirksrat. Der Kauf musste vom Bezirksrat genehmigt werden. Dazu musste die Genossenschaft viele Unterlagen einreichen. Unter anderem auch eine komplette Liste aller Genossenschaftsmitglieder mit Geburtsdatum und Bürgerort. Es wurde geprüft ob sich unter den Käufern Personen oder Organisationen mit ausländischem Wohnsitz oder ausländischem Bürgerort (Lex Koller) befinden. Nach rund 6 Wochen wurde die Genehmigung zum Kauf erteilt. Nachdem die Finanzierung ebenfalls abgeschlossen werden konnte, fand am 29. April 2022 die Überschreibung im Notariat Affoltern statt.



### 3.2. Information Finanzierung/Baukredit

Das Wort wird an die Finanzverantwortliche im Vorstand, Priska Wyser, übergeben. Sie informiert, dass die Genossenschaft Finanzierungsofferten von vier Banken erhalten hat, nämlich von der ZKB, UBS, Aargauer KB sowie von der Raiffeisen. Nach mehreren, intensiven Verhandlungen hat das Angebot der Raiffeisen überzeugt. Die Finanzierung konnte zu folgenden Bedingungen abgeschlossen werden:

- Raiffeisenbank Cham Steinhausen, Geschäftsstelle Mettmenstetten
- Finanzierung von 4.2 Mio. Franken
- Registerschuldbrief 4.5 Mio. Franken, 1. Rang
- Festhypothek auf 9 Jahre
- Zinssatz 1.5 %
- Amortisation CH 72'000 pro Jahr mindestens / Mehr ist möglich, bis auf 3.6 Mio. Pflicht

Die Genossenschaft ist mit den ausgehandelten Konditionen mit Blick auf die aktuelle Marktlage zufrieden. In Anbetracht der Komplexität des Projektes sicherlich ein guter Zinssatz. Zudem muss die Genossenschaft pro Jahr CHF 72'000 amortisieren, dies, bis 3,6 Mio. erreicht sind. Dazu braucht es rund 8,3 Jahre. Die Genossenschaft kann bei guter Finanzlage jedoch auch mehr amortisieren. Auch bei den Kreditgebühren ist die Bank der Genossenschaft entgegengekommen. Priska Wyser dankt Beat Villiger und seinem Team ganz herzlich für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Corinne Huss fragt, warum nur eine Festhypothek abgeschlossen wurde und nicht eine Staffelung mit mehreren Tranchen gewählt wurde. Priska Wyser antwortet, dass die Genossenschaft einerseits der Empfehlung der Bank gefolgt ist und die Genossenschaft auf der anderen Seite nicht damit rechnen, die Liegenschaft wieder zu verkaufen.

Joris Reusink bestätigt, dass er eine einzige Hypothek ebenfalls befürwortet und schätzt die Verhandlungsposition nach 9 Jahren für neue Vertragsverhandlungen als besser ein.

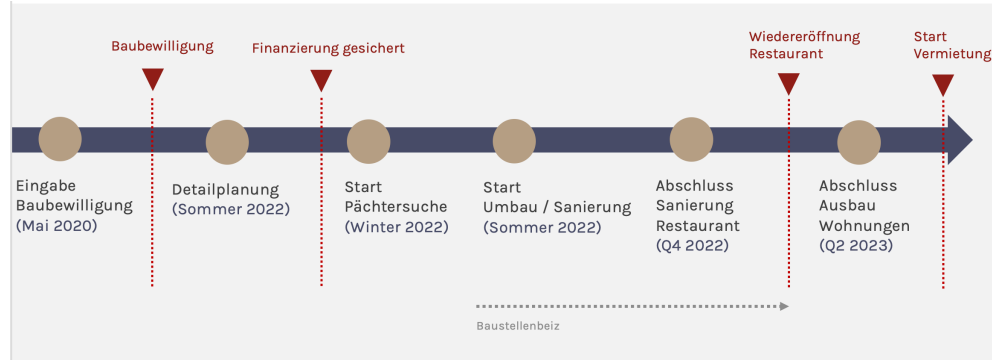
Markus Tschan dankt Priska Wyser für die Ausführungen zur Finanzierung.



## 4. Jahresgeschäfte

### 4.1. Bericht des Vorstandes/Jahresbericht des Präsidenten

Jahresbericht:



Markus Tschan liest seinen Jahresbericht vor:

- Kauf Ende April 2022 vollzogen
- Finanzierung gesichert
- Teilbaufreigabe erhalten
- Abklärung Denkmalpflege für Aussenlift auf gutem Weg
- Sanierung / Umbau gestartet
- Pächtersuche läuft



Kurt Schaltegger (Vizepräsident) fragt, ob es Fragen zum Jahresbericht und dem Bericht des Präsidenten gibt. Da keine Fragen bestehen, wird mit folgendem Ergebnis abgestimmt:

Anzahl	Stimmen
67	Ja
0	Nein
0	Enthaltungen

Kurt Schaltegger hält fest, dass der Jahresbericht einstimmig angenommen wurde und dankt Markus Tschan.



#### 4.2. Jahresrechnung

Markus Tschan ergreift erneut das Wort und sagt, dass das nächste Traktandum die Jahresrechnung ist, welche die Genossenschaftsmitglieder mit der Einladung erhalten haben und übergibt das Wort an Priska Wyser.

Sie informiert, dass die Genossenschaft einen Reingewinn von CHF 41'961.28 gemacht hat und dass das einbezahlte Genossenschaftskapital per 31. Dezember 2021 CHF 1'730'000.00 beträgt. Das Genossenschaftskapital, welches per 31. Dezember 2021 zugesagt war, beträgt CHF 2'080'000.00. Dazu kommen die Einnahmen aus der Fensteraktion sowie Spenden. Dieser Betrag beläuft sich auf zusätzliche CHF 86'991.85.

Die Ausgaben beinhalten im Wesentlichen die Kosten für die Schätzung der Liegenschaft, Administrationskosten, Aufwände für Rechtsberatung, Buchführung und Revision sowie Werbung und Gebühren. Weiter beträgt der Steueraufwand CHF 1'972.10 und beschränkt sich aufgrund des letztjährigen Verlustvortrages auf die Kapitalsteuern.

Nachdem es auch zur Jahresrechnung keine Fragen gibt, wird mit dem Bericht der Revisionsstelle fortgefahren.

#### 4.3. Bericht der Revisionsstelle

Der Revisionsbericht haben die Genossenschaftsmitglieder ebenfalls mit der Einladung zur GV erhalten. Priska Wyser informiert, dass Roland Wiss, der Revisor der Genossenschaft, heute nicht dabei sein kann. Er hat Bericht erstattet. Er bemerkt, dass die Jahresrechnung 2021 gemäss Statuten geprüft wurde, dem Gesetz und den Statuten entspricht und empfiehlt sie zur Genehmigung.

#### 4.4. Entlastung des Vorstandes

Da Roland Wiss nicht anwesend ist, übergibt Priska Wyser das Wort an den Präsidenten, der abstimmen lässt. Die Genossenschaftsmitglieder erteilen dem Vorstand durch die einstimmige Abstimmung die Décharge und entlasten ihn dementsprechend.

#### 4.5. Budget 2023 (Beilage zur Einladung)

Priska Wyser führt aus, dass die Genossenschaft aufgrund der aktuellen Ereignisse die Planung anpassen musste und demzufolge auch das Budget Änderungen unterliegt. Sie erläutert das Budget 2023:

- Bei den Mieterträgen wird mit einer Vermietung ab April 2023 gerechnet. Sicherheitshalber wurde mit einem Leerstand von 30 % gerechnet.
- Dies gilt auch für das Restaurant. Evtl. kann es auch schon das ganze Jahr vermietet werden.

- Die Einnahmen der Nebenkosten sind Schätzungen.

**Ausgaben:**

- Bei den Ausgaben sind wesentliche Kosten die Erstvermietung (rund CHF 20'000) sowie allgemeine Unterhaltskosten fürs Haus, welche zum Teil jedoch auch wieder weiterverrechnet werden können.
- Für Unterhalt und Ersatz wurden CHF 16'000 budgetiert. Dieses Geld wird sicherlich benötigt werden für Geräte oder Instandstellungsarbeiten, welche nichts mit dem Umbau zu tun haben.
- Dann CHF 36'000 für Abschreibungen erst die Hälfte für ein halbes Jahr.
- Beim Zinsaufwand wurde mit einer Staffelung gerechnet. Am 20. September 2023 die 1. Amortisationsrate und Ende Jahr die zweite. Falls es möglich ist.

Jan-bis-März	3500000	13125
April-bis-Juni	4000000	15000
Juli-bis-August	3982000	14932.5
September-bis- Dezember	3964000	14865
	<u>15792200</u>	<u>57922.5</u>

- Zinsen 1.5 % anstatt 3 %. Amortisation, ab 2. Quartal 2023.
- Steuern, nur Kapitalsteuern aufgrund von Vorjahresverlust
- Mehrwertsteuerpflicht beantragt, Rückforderungspotential Sanierung: CHF 320'000, ca. 6 Jahre steuerfrei, Unterhaltskosten ebenso rückforderbar. Später soll MWST-Entsteuerung geprüft werden.

MWST-Unterstellung, Priska erklärt den Mechano fragt, ob es Fragen zur Mehrwertsteuer oder zum Budget gibt.

Da es keine Fragen gibt, dankt der Präsident Priska Wyser für die Ausführungen und lässt Abstimmen:

Anzahl	Stimmen
67	Ja
0	Nein
0	Enthaltungen

Das Budget wird einstimmig angenommen und der Erstellerin verdankt.



## 5. Wahlen

Markus Tschan erläutert, dass im Vorstand erfreulicherweise keine Rücktritte der gewählten Vorstandsmitglieder zu verzeichnen sind.

Er dankt seinen Kolleginnen und Kollegen für die gute Zusammenarbeit und die Bereitschaft sich für eine weitere Amtsdauer wählen zu lassen.

### 5.1. Wahlen Vorstand

Es wird folgendes Wahlprozedere vorgeschlagen:

▪ Markus Tschan, Präsident	2023 - 2025	3 Jahre
▪ Kurt Schaltegger, Vizepräsident	2023 - 2024	2 Jahre
▪ Monika Kramer, Aktuarin	2023 - 2025	3 Jahre
▪ Priska Wyser, Finanzen	2023 - 2024	2 Jahre
▪ Mike Weber, Bau	2023 - 2025	3 Jahre
▪ Thomas Strebel, Bau	2023 - 2024	2 Jahre
▪ Miro Hegnauer, Kommunikation	2023 - 2025	3 Jahre
▪ Vreni Spinner, Beisitzerin	2023 - 2024	2 Jahre

Markus Tschan schlägt vor, dass der Vorstand in Globo gewählt wird. Die Genossenschaftsmitglieder stimmen ab und nehmen den Vorschlag einstimmig an.

Markus Tschan lässt somit über die Erneuerung der Amtsdauer der Vorstandsmitglieder abstimmen. Alle Vorstandsmitglieder werden in globo und einstimmig wiedergewählt.

## 6. Anträge

### 6.1. Anträge der Genossenschaftsmitglieder

Bis dato sind keine Anträge eingegangen. Der Vorstand hat ebenfalls keine Anträge zu verzeichnen. Markus Tschan fragt, ob jemand trotzdem das Wort wünscht, was nicht der Fall ist und somit zum nächsten Traktandum fortgeschritten werden kann.

## 7. Diverses

Markus Tschan erläutert den Stand der Planung und die Arbeit der Baukommission. Die Baukommission trifft sich wöchentlich, um den notwendigen Baufortschritt zu besprechen und zu begleiten. Aus diesem Grund hat die Genossenschaft entschlossen die hierzu aufgewendeten Stunden mit einem bescheidenen Stundensatz von CHF 65.00 zu entschädigen. Diese Kosten sind im Budget enthalten.





Der Präsident übergibt das Wort an Mike Weber.

### 7.1. Information Stand Baubewilligung Aussenlift

Mike erläutert, dass die Denkmalpflege nach dem Baurekurs ein Gutachten der KDK gefordert hat. Das KDK-Gutachten war tendenziell für die Variante Innenlift. Danach erfolgte der nochmalige Versuch einen Weg mit der Denkmalpflege zu finden und die Genossenschaft konnte dabei auf die grosse Unterstützung unseres Mitgliedes Matthias Hubacher zählen. Es konnte somit eine Einigung mit der Denkmalpflege gefunden werden. Die bewilligungsfähige Verfügung der Aussenliftvariante ist gestern bei der Gemeinde eingegangen! Die zweite Baubewilligung wird an der Sitzung vom 26. Juli 2022 von der Baukommission und anschliessend vom Gemeinderat behandelt. Danach läuft noch eine 30-tägige Rekursfrist, bis die Baubewilligung mit Aussenlift definitiv erteilt werden kann.

### 7.2. Terminplanung Sanierung und Umbau

Mike Weber erklärt die angepasste Planung und erläutert die Probleme und die daraus folgenden Verzögerungen. Aufgrund der aktuellen Situation ist nur eine bedingte Planungssicherheit gegeben. Er bestätigt jedoch, dass alle Beteiligten Vollgas geben.

#### Terminplanung:

BKP/Gewerk	2022												2023		
	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni		
1 Planung															
1.1 Baugesuch, Bewilligungsverfahren	Luftanbau														
1.2 Werkplanung Wohnungen	Rohbau Wohnungen, Verstärkungen														
1.3 Werkplanung Gastro															
1.4 Werkplanung Luftanbau															
2 Demontagen															
2.1 Schadstoffe															
2.2 Rückbau innen															
3 Gebäudehülle															
3.1 Dachsanierung															
3.2 Sanierung Fassade															
3.3 Fenster															
4 Gastrobereich, Saal															
4.1 Oberflächensanierung															
4.2 Küche, Kühlanlage															
5 Wohnungen															
5.1 Dachverstärkung															
5.2 Rohbau															
5.3 Strangsanierung															
5.4 Ausbau															
5.5 Fertigstellung															
6 Luftanbau / WC Anlagen															
6.1 Rohbau Luftanbau (Graben/Beton)															
6.2 Lift (Konstruktion/Balkon/Einbau)															
6.3 WC Anlagen															
7 Umgebung															
7.1 Kanalisation															
8 Bezug															

Mike Weber hält fest, dass zum aktuellen Zeitpunkt 48% der Arbeiten vergeben sind. (Basis: Preis). Er erklärt, dass die Vergaben teilweise schwierig sind, weil die Handwerker sehr gut ausgelastet sind. Zudem muss mit Lieferschwierigkeiten gerechnet werden. Es wird versucht, im Budget zu bleiben, obwohl teilweise auch mit mehr Unvorhergesehenem gerechnet werden muss (Bsp. muss die Kälteanlage komplett ersetzt werden, die Statik des Gebäudes ist schlechter als ursprünglich angenommen).



Projekt Aussenlift: Die Bewilligung wird per Ende Juli/Anfang August erwartet.

Als Innovation kann verbucht werden, dass das Gebäude nach Minergie® zertifiziert werden kann und wir dafür Fördergelder erhalten werden, welche in das BHKW (Blockheizkraftwerk) investiert werden. Die Mehrkosten sind damit gedeckt.

### 7.3. Mitgliedermutationen

Es erfolgt die Wortübergabe an Priska Wyser, die Miro Hegnauer vertritt.

Bis zum Jahresende hatte die Genossenschaft einen Mitgliederbestand von 248 Mitglieder. Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr einen Zuwachs von 68 Mitgliedern.

Per Stand heute beträgt die Anzahl der Mitglieder 253 und das Genossenschaftskapital 2,18 Mio Franken.

### 7.4. Pächtersuche

Die Suche nach einem neuen Pächter wurde im April dieses Jahres gestartet. Die Genossenschaft hat sich die Unterstützung der Firma desillusion geholt, welche den Prozess begleitet.

Es haben sich viele Bewerber auf die Ausschreibung gemeldet. Die meisten Kandidaturen konnten jedoch nicht weiterverfolgt werden, da die elementarsten Grundlagen fehlten. Zum aktuellen Zeitpunkt gibt es zwei valable Bewerber. Eine Bewerbung ist innerhalb der Frist eingegangen, eine zweite Bewerbung wird bis Mitte Juli eingehen. Mitte August werden die Präsentationen gehalten und eine Vorentscheidung gefällt. Der Berater von desillusion und die vorberatende Kommission prüfen die Bewerbungen und die Bewerber auf Herz und Nieren. Die Kommissionsmitglieder sind zuversichtlich, dass per 1. Januar 2023 ein neuer Pächter für das Rössli gefunden wird und die Übergabe erfolgen kann.

Priska Wyser fragt die Anwesenden, ob es Fragen zur Pächtersuche gebe.

René Kälin fragt, ob es eine Evaluation gibt, dass sich keine ausländischen Investoren bewerben bzw. ob die Leumunde der Bewerber geprüft würden. Priska Wyser antwortet, dass es sich zum heutigen Zeitpunkt bei den Bewerbern um Privatpersonen handelt, die zum gegebenen Zeitpunkt die entsprechenden Unterlagen einreichen müssen.

Andreas Heiniger fragt, ob die Bewerber den aufgerufenen Pachtzins akzeptiert haben. Priska Wyser antwortet, dass wir keine Zahlen vorgegeben haben. Und dass die Bewerber, welche kandidieren, innerhalb des Konzepts einen Businessplan einreichen müssen. Der Pacht- und der Mietzins sind anschliessend Bestandteil der Vertragsverhandlungen.

Claudia Habegger fragt, ob alles zusammen vermietet wird.



Antwort: Zum jetzigen Zeitpunkt beinhalten die eingereichten Konzepte die Miete aller Räumlichkeiten. Die Genossenschaft hatte einen Interessenten, welcher nur Keller und Bar mieten wollte, dieser hat sein Interesse in der Zwischenzeit jedoch wieder zurückgezogen.

Weiter erläutert Priska Wyser, dass die Genossenschaft sehr froh ist, dass sich Vreni Spinner bereit erklärt hat, die Baustellenbeiz zu betreiben. Der aktuelle Geschäftsgang ist zufriedenstellend. Dies ist unter den schwierigen Bedingungen keine Selbstverständlichkeit und ist vor allem dem grossen Einsatz des jetzigen Rössli-Teams zu verdanken.

### Erreichbarkeit, wir sind für Sie da!



#### E-Mail

[info@euses-roessli.ch](mailto:info@euses-roessli.ch)



#### Telefon

079 104 36 18



#### Website

[euses-roessli.ch](http://euses-roessli.ch)



#### Im Rössli

Fragen Sie uns!



Markus Tschan fragt, ob es noch Fragen gibt.  
Lukas Stucky fragt, ob es beim Umbau Unvorhergesehenes gegeben hat. Mike Weber antwortet, dass die Kühlanlage erneuert werden muss und evtl. Unsicherheiten beim Restaurant bestehen. Er sagt, dass Reserven eingeplant sind, aber es weitere Unsicherheiten geben kann.

Markus Tschan schliesst die GV nach einer knappen Stunde mit dem Dank an alle Beteiligten.



 Merci und einen schönen Abend!

**Danke, dass Sie die  
Rössli-Zukunft  
unterstützen!**



Für das Protokoll:

*M. Kramer*

Monika Kramer, Protokollführerin

*M. Tschan*

Markus Tschan, Präsident

